

Thomas Dusselier
bd@tdnotaris.be

MAIL

Knokke-Heist, 18 december 2023

Uw contactpersoon: deirdre.vermote@immo-cauwe.be
Dienst Beheer: 050/62.19.20
De dienst beheer werkt op dinsdagvoormiddag met gesloten deuren.

Geachte,

Betreft : Residentie Lighthouse (O.N. 0835.792.382)
Eigendom: Appartement 61 + 71 ()
Uw ref: 42463bd

Wij hebben uw schrijven van 21 november 2023 in verband met de verkoop van bovenvermeld pand goed ontvangen en kunnen u het volgende meedelen

1. Het aandeel in het werkkapitaal = 1643€ (app 61: 1.077,27€ + app 71: 565,73€)
Stand reservekapitaal = 28.379,32€
2. Openstaande saldo's verkoper op moment van opmaken brief = 8.846,25€ (app 61: 5.477,03€ + app 71: 3.369,22€)
Wij verzoeken u een week voor verlijden van de akte de actuele achterstand op te vragen en dit bedrag af te houden bij verlijden van de akte en te storten op rekening van de VME.
3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbrengen met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten: zie verslagen van de laatste 3 jaar
4. Lopende procedures = er is een procedure in verband met de achterstallen van de eigenaar van appartement 61 + 71 (openbare verkoop)
5. In bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige 2 jaar.
6. In bijlage een afschrift van de recentse balans die door de Algemene Vergadering werd goedgekeurd.
7. Kosten van uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de Algemene Vergadering reeds heeft besloten, maar waarvan de betaling nog niet opeisbaar is geworden: zie verslagen van de laatste 3 jaar
8. Staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de Algemene Vergadering zijn goedgekeurd voor de vaste datum van eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende herstellingen waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht: zie verslagen van de laatste 3 jaar
9. Kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de Algemene Vergadering voor de datum van de overdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling nog niet opeisbaar is geworden: zie verslagen van de laatste 3 jaar
10. De door de VME vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan voor de datum van overdracht, maar waarvan de betaling niet opeisbaar is geworden: zie verslagen van de laatste 3 jaar

De mutatiekosten bedragen 180€. Deze som is ten laste van de verkoper en zal in de lopende afrekening van de verkoper doorgerekend worden. Gelieve de verkoper hiervan op de hoogte te brengen aub.

Aangezien wij de kosten en het verbruik op basis van 365 dagen verrekenen, verzoeken wij u om ons per kerende de datum van het verlijden van de akte en de gegevens van de koper mede te delen zodat wij de kosten en het verbruik op een juiste manier kunnen verdelen.

Hopend u hiermee van dienst te zijn,

Verblijven wij inmiddels,

Hoogachtend,

Deirdre Vermote
Dagelijks Beheer

Kurt Jodts
Gedel. Bestuurder

Lighthouse
 Mimosastraat 4
 8301 DUINBERGEN
 0835.792.382

Mme

...

Décompte - Période: 2021/04 (18/09/2021 - 27/12/2021)

Privatif 61	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (139,00/2 000,00)		
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	252,22	17,53
Téléphone - ascenseur	84,09	5,84
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 124,78	78,17
Electricité - parties communes	475,00	33,01
Assurance : incendie	3 894,57	270,67
Assurance : responsabilité civile	104,38	7,25
Frais administration syndic	90,26	6,27
Fonds de réserve	991,57	68,91
	7 016,87	487,67
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	865,95	61,85
	865,95	61,85
Frais	7 882,82	549,52
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)		
Frais de rappel	6,00	6,00
	6,00	6,00
FRAIS INDIVIDUELS	6,00	6,00
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)		
Rés. Lighthouse - Solde décompte	1 586,39	1 586,39
	1 586,39	1 586,39
SOLDES IMPAYÉES	1 586,39	1 586,39
Total privatif 61		2 141,91

Privatif 71	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (73,00/2 000,00)		
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	252,22	9,21
Téléphone - ascenseur	84,09	3,07
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 124,78	41,05
Electricité - parties communes	475,00	17,34
Assurance : incendie	3 894,57	142,15
Assurance : responsabilité civile	104,38	3,81
Frais administration syndic	90,26	3,29
Fonds de réserve	991,57	36,19
	7 016,87	256,12
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	865,95	61,85
	865,95	61,85
Frais	7 882,82	317,97
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)		

Rés. Lighthouse - Solde décompte	971,73	971,73
	971,73	971,73
SOLDES IMPAYÉES	971,73	971,73
Total privatif 71		1 289,70
Total		3 431,61
A payer		3 431,61

Lighthouse
 Mimosastraat 4
 8301 DUINBERGEN
 0835.792.382

Mme

Décompte - Période: 2022/01 (28/12/2021 - 20/03/2022)

Privatif 61	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (139,00/2 000,00)		
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	484,75	33,69
Ascenseur : contrôle	233,53	16,23
Ascens. : entretien & réparation	450,50	31,31
Téléphone - ascenseur	86,61	6,02
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 130,09	78,54
Electricité - parties communes	475,00	33,01
Frais administration syndic	95,41	6,63
Fonds de réserve	991,57	68,91
	<hr/>	<hr/>
	3 947,46	274,35
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	915,40	65,39
	<hr/>	<hr/>
	915,40	65,39
Frais	<hr/>	<hr/>
	4 862,86	339,74
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)		
Rés. Lighthouse - Solde décompte	2 141,91	2 141,91
	<hr/>	<hr/>
	2 141,91	2 141,91
SOLDES IMPAYÉES	<hr/>	<hr/>
	2 141,91	2 141,91
Total privatif 61		<hr/>
		2 481,65

Privatif 71	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (73,00/2 000,00)		
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	484,75	17,69
Ascenseur : contrôle	233,53	8,52
Ascens. : entretien & réparation	450,50	16,44
Téléphone - ascenseur	86,61	3,16
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 130,09	41,25
Electricité - parties communes	475,00	17,34
Frais administration syndic	95,41	3,48
Fonds de réserve	991,57	36,19
	<hr/>	<hr/>
	3 947,46	144,08
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	915,40	65,39
	<hr/>	<hr/>
	915,40	65,39
Frais	<hr/>	<hr/>
	4 862,86	209,47
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)		
Rés. Lighthouse - Solde décompte	1 289,70	1 289,70
	<hr/>	<hr/>
	1 289,70	1 289,70
SOLDES IMPAYÉES	<hr/>	<hr/>
	1 289,70	1 289,70

Total privatif 71	1 499,17
Total	3 980,82
A payer	3 980,82

Lighthouse
 Mimosastraat 4
 8301 DUINBERGEN
 0835.792.382

Mme

1

Décompte - Période: 2022/02 (21/03/2022 - 22/06/2022)

Privatif 61	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (139,00/2 000,00)		
Prévention incendie	185,47	12,89
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	2 264,80	157,40
Ascens. : entretien & réparation	813,42	56,53
Téléphone - ascenseur	85,59	5,95
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 171,11	81,39
Electricité - parties communes	475,00	33,01
Frais administration syndic	195,41	13,58
Fonds de réserve	991,57	68,91
	6 182,37	429,67
FRAIS APPARTEMENTS (1,00/16,00)		
Eau: droit fixe	1 807,60	112,98
	1 807,60	112,98
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	915,40	65,39
	915,40	65,39
Frais	8 905,37	608,04
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)		
Consomm. eau 05.2021 - 05.2022	30,84	30,84
	30,84	30,84
FRAIS INDIVIDUELS	30,84	30,84
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)		
Rés. Lighthouse - Solde décompte	2 481,65	2 481,65
	2 481,65	2 481,65
SOLDES IMPAYÉES	2 481,65	2 481,65
Total privatif 61		3 120,53

Privatif 71	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (73,00/2 000,00)		
Prévention incendie	185,47	6,77
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	2 264,80	82,67
Ascens. : entretien & réparation	813,42	29,69
Téléphone - ascenseur	85,59	3,12
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 171,11	42,75
Electricité - parties communes	475,00	17,34
Frais administration syndic	195,41	7,13
Fonds de réserve	991,57	36,19
	6 182,37	225,66
FRAIS APPARTEMENTS (1,00/16,00)		
Eau: droit fixe	1 807,60	112,98

		1 807,60	112,98
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)			
Honoraire syndic - appartements		915,40	65,39
		915,40	65,39
	Frais	8 905,37	404,03
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)			
Rés. Lighthouse - Solde décompte		1 499,17	1 499,17
		1 499,17	1 499,17
	SOLDES IMPAYÉES	1 499,17	1 499,17
Total privatif 71			1 903,20
Total			5 023,73
A payer			5 023,73

Lighthouse
 Mimosastraat 4
 8301 DUINBERGEN
 0835.792.382

Mme

Décompte - Période: 2022/03 (23/06/2022 - 28/09/2022)

Privatif 61

	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (139,00/2 000,00)		
Prévention incendie	237,35	16,50
Téléphone - ascenseur	85,92	5,97
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 291,26	89,74
Electricité - parties communes	1 986,46	138,06
Frais administration syndic	95,41	6,63
Fonds de réserve	991,57	68,91
	4 687,97	325,81
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	915,40	65,39
	915,40	65,39
Frais	5 603,37	391,20
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)		
Rés. Lighthouse - Solde décompte	3 120,53	3 120,53
	3 120,53	3 120,53
SOLDES IMPAYÉES	3 120,53	3 120,53
Total privatif 61		3 511,73

Privatif 71

	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (73,00/2 000,00)		
Prévention incendie	237,35	8,66
Téléphone - ascenseur	85,92	3,14
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 291,26	47,13
Electricité - parties communes	1 986,46	72,51
Frais administration syndic	95,41	3,48
Fonds de réserve	991,57	36,19
	4 687,97	171,11
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	915,40	65,39
	915,40	65,39
Frais	5 603,37	236,50
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)		
Rés. Lighthouse - Solde décompte	1 903,20	1 903,20
	1 903,20	1 903,20
SOLDES IMPAYÉES	1 903,20	1 903,20
Total privatif 71		2 139,70

Total

5 651,43

A payer

5 651,43

Lighthouse
 Mimosastraat 4
 8301 DUINBERGEN
 0835.792.382

Mme
 n.j

Décompte - Période: 2022/04 (29/09/2022 - 29/12/2022)

Privatif 61	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (139,00/2 000,00)		
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	742,08	51,57
Téléphone - ascenseur	85,89	5,97
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 167,35	81,13
Electricité - parties communes	1 510,00	104,95
Assurance : incendie	4 354,94	302,67
Assurance : responsabilité civile	105,47	7,33
Frais administration syndic	195,41	13,58
Fonds de réserve	991,57	68,91
	9 152,71	636,11
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	915,40	65,39
	915,40	65,39
Frais	10 068,11	701,50
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)		
Augmentation fonds de roulement	43,44	43,44
	43,44	43,44
FRAIS INDIVIDUELS	43,44	43,44
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)		
Rés. Lighthouse - Solde décompte	3 511,73	3 511,73
	3 511,73	3 511,73
SOLDES IMPAYÉES	3 511,73	3 511,73
Total privatif 61		4 256,67

Privatif 71	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (73,00/2 000,00)		
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	742,08	27,09
Téléphone - ascenseur	85,89	3,13
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 167,35	42,61
Electricité - parties communes	1 510,00	55,12
Assurance : incendie	4 354,94	158,96
Assurance : responsabilité civile	105,47	3,85
Frais administration syndic	195,41	7,13
Fonds de réserve	991,57	36,19
	9 152,71	334,07
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	915,40	65,39
	915,40	65,39
Frais	10 068,11	399,46
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)		

Augmentation fonds de roulement	22,81	22,81
	<hr/>	<hr/>
	22,81	22,81
	<hr/>	<hr/>
	FRAIS INDIVIDUELS	22,81
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)		22,81
Rés. Lighthouse - Solde décompte	2 139,70	2 139,70
	<hr/>	<hr/>
	2 139,70	2 139,70
	<hr/>	<hr/>
	SOLDES IMPAYÉES	2 139,70
		2 139,70
<hr/>		<hr/>
Total privatif 71		2 561,97
		<hr/>
Total		6 818,64
		<hr/>
A payer		6 818,64

Lighthouse
 Mimosastraat 4
 8301 DUINBERGEN
 0835.792.382

Mme

Décompte - Période: 2023/01 (30/12/2022 - 23/03/2023)

Privatif 61	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (139,00/2 000,00)		
Prévention incendie	216,25	15,03
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	63,60	4,42
Ascenseur : contrôle	248,05	17,24
Téléphone - ascenseur	90,09	6,26
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 245,03	86,53
Electricité - parties communes	1 510,00	104,95
Honoraires syndic	320,00	22,24
Frais administration syndic	105,29	7,32
Fonds de réserve	991,57	68,91
	4 789,88	332,90
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	1 010,14	72,15
	1 010,14	72,15
Frais	5 800,02	405,05
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)		
Verhogen werkkapitaal	43,44	43,44
	43,44	43,44
FRAIS INDIVIDUELS	43,44	43,44
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)		
Rés. Lighthouse - Solde décompte	4 256,67	4 256,67
	4 256,67	4 256,67
SOLDES IMPAYÉES	4 256,67	4 256,67
Total privatif 61		4 705,16

Privatif 71	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (73,00/2 000,00)		
Prévention incendie	216,25	7,89
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	63,60	2,32
Ascenseur : contrôle	248,05	9,05
Téléphone - ascenseur	90,09	3,29
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 245,03	45,44
Electricité - parties communes	1 510,00	55,12
Honoraires syndic	320,00	11,68
Frais administration syndic	105,29	3,84
Fonds de réserve	991,57	36,19
	4 789,88	174,83
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	1 010,14	72,15
	1 010,14	72,15

	Frais	5 800,02	246,98
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)			
Verhogen werkkapitaal		22,81	22,81
		22,81	22,81
	FRAIS INDIVIDUELS	22,81	22,81
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)			
Rés. Lighthouse - Solde décompte		2 561,97	2 561,97
		2 561,97	2 561,97
	SOLDES IMPAYÉES	2 561,97	2 561,97
Total privatif 71			2 831,76
Total			7 536,92
A payer			7 536,92

Lighthouse
 Mimosastraat 4
 8301 DUINBERGEN
 0835.792.382

Mme

Décompte - Période: 2023/02 (24/03/2023 - 28/06/2023)

Privatif 61	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (139,00/2 000,00)		
Prévention incendie	257,31	17,88
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	285,53	19,84
Ascens. : entretien & réparation	894,77	62,19
Téléphone - ascenseur	90,09	6,26
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 263,04	87,78
Electricité - parties communes	1 510,00	104,95
Honoraires syndic	400,00	27,80
Frais administration syndic	105,29	7,32
Fonds de réserve	991,57	68,91
	<hr/>	<hr/>
	5 797,60	402,93
FRAIS APPARTEMENTS (1,00/16,00)		
Eau: droit fixe	1 468,05	91,75
	<hr/>	<hr/>
	1 468,05	91,75
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	1 010,14	72,15
	<hr/>	<hr/>
	1 010,14	72,15
	<hr/>	<hr/>
Frais	8 275,79	566,83
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)		
Consomm. eau 05.2022 - 05.2023	-38,12	-38,12
Verhogen werkkapitaal (3/4)	43,44	43,44
	<hr/>	<hr/>
	5,32	5,32
	<hr/>	<hr/>
FRAIS INDIVIDUELS	5,32	5,32
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)		
Rés. Lighthouse - Solde décompte	4 705,16	4 705,16
	<hr/>	<hr/>
	4 705,16	4 705,16
	<hr/>	<hr/>
SOLDES IMPAYÉES	4 705,16	4 705,16
	<hr/>	<hr/>
Total privatif 61		5 277,31

Privatif 71	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (73,00/2 000,00)		
Prévention incendie	257,31	9,39
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	285,53	10,42
Ascens. : entretien & réparation	894,77	32,66
Téléphone - ascenseur	90,09	3,29
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 263,04	46,10
Electricité - parties communes	1 510,00	55,12
Honoraires syndic	400,00	14,60
Frais administration syndic	105,29	3,84
Fonds de réserve	991,57	36,19
	<hr/>	<hr/>
	5 797,60	211,61

FRAIS APPARTEMENTS (1,00/16,00)			
Eau: droit fixe		1 468,05	91,75
		<hr/>	<hr/>
		1 468,05	91,75
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)			
Honoraire syndic - appartements		1 010,14	72,15
		<hr/>	<hr/>
		1 010,14	72,15
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)	Frais	8 275,79	375,51
Verhogen werkkapitaal (3/4)		22,81	22,81
		<hr/>	<hr/>
		22,81	22,81
	FRAIS INDIVIDUELS	22,81	22,81
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)			
Rés. Lighthouse - Solde décompte		2 831,76	2 831,76
		<hr/>	<hr/>
		2 831,76	2 831,76
	SOLDES IMPAYÉES	2 831,76	2 831,76
		<hr/>	<hr/>
Total privatif 71			3 230,08
Total			8 507,39
A payer			8 507,39

Lighthouse
 Mimosastraat 4
 8301 DUINBERGEN
 0835.792.382

Mme

Décompte - Période: 2023/03 (29/06/2023 - 24/09/2023)

Privatif 61	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (139,00/2 000,00)		
Prévention incendie	72,60	5,05
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	17,97	1,25
Ascens. : entretien & réparation	349,80	24,31
Téléphone - ascenseur	93,49	6,50
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 516,08	105,37
Electricité - parties communes	-2 096,27	-145,69
Honoraires syndic	160,00	11,12
Frais administration syndic	105,29	7,32
Fonds de réserve	991,57	68,91
	1 210,53	84,13
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	1 010,14	72,15
	1 010,14	72,15
Frais	2 220,67	156,28
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)		
Verhogen werkkapitaal (4/4)	43,44	43,44
	43,44	43,44
FRAIS INDIVIDUELS	43,44	43,44
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)		
Rés. Lighthouse - Solde décompte	5 277,31	5 277,31
	5 277,31	5 277,31
SOLDES IMPAYÉES	5 277,31	5 277,31
Total privatif 61		5 477,03

Privatif 71	Total	Votre part
FRAIS GENERAUX (73,00/2 000,00)		
Prévention incendie	72,60	2,65
Livraisons, entretien et réparations de bâtiment	17,97	0,66
Ascens. : entretien & réparation	349,80	12,77
Téléphone - ascenseur	93,49	3,41
Nettoyage bâtiment - selon contrat	1 516,08	55,34
Electricité - parties communes	-2 096,27	-76,51
Honoraires syndic	160,00	5,84
Frais administration syndic	105,29	3,84
Fonds de réserve	991,57	36,19
	1 210,53	44,18
SYNDIC APPARTEMENTS (1,00/14,00)		
Honoraire syndic - appartements	1 010,14	72,15
	1 010,14	72,15

	Frais	2 220,67	116,33
FRAIS INDIVIDUELS (1,00/1,00)			
Verhogen werkkapitaal (4/4)		22,81	22,81
		22,81	22,81
	FRAIS INDIVIDUELS	22,81	22,81
SOLDES IMPAYÉES (1,00/1,00)			
Rés. Lighthouse - Solde décompte		3 230,08	3 230,08
		3 230,08	3 230,08
	SOLDES IMPAYÉES	3 230,08	3 230,08
Total privatif 71			3 369,22
Total			8 846,25
A payer			8 846,25

Notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Res. Lighthouse, gehouden op zaterdag 20 april 2019 om 14.00 uur in de kantoren van Immo Cauwe, Elizabetlaan 223 te 8300 Knokke-Heist

Agenda

1. Aanwezigheidslijst en volmachten – Aanstellen voorzitter en secretaris van de vergadering

5 mede-eigenaars, vertegenwoordigend 720/2.000sten zijn aanwezig;

5 mede-eigenaars, vertegenwoordigend 857/2.000sten zijn geldig

__ vertegenwoordigd door volmacht

10/13	Totaal	<u>1.577/2.000sten</u>
-------	--------	------------------------

De vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over de punten van de agenda.

Voorzitter vergadering: dhr. _____ r

Secretaris: J. Vermeersch, Immo Cauwe

2. Bespreking en beslissing voor het vervangen van de twee huidige Velux-ramen in de woonkamer tot grotere Velux-ramen in het appartement 71 van mevrouw

Dhr. Bart Woestyn deelt mee dat er een verkoopsovereenkomst werd ondertekend voor het app. 71 van mevr. _____ aan dhr. _____, die voor de huidige vergadering een volmacht heeft van mevr. _____.

Er is een opschortende voorwaarde tot het bekomen van een verkoopsovereenkomst m.b.t. het bekomen van een akkoord voor het vergroten van 2 Velux-ramen in de living. De werken mogen niet tijdens de schoolvakanties uitgevoerd worden.

Samen met de uitnodiging werd op een foto van het dak aangeduid waar de uitbreidingen gevraagd worden. Tevens werd hierbij een impressie door gegeven van de open toestand van een dergelijk grotere Velux. Hierbij dient de ruit als voorste balkonruit en zijn er links en rechts balustrades.

De problematiek wordt uitvoerig besproken. Volgende aspecten komen hierbij aan bod:

- Dhr. B. Woestyn deelt mee dat hij zich geïnformeerd heeft bij de gemeente of de werken al dan niet vergunningsplichtig zouden zijn. Hij kreeg hierover tegenstrijdige antwoorden. Indien dit niet vergunningsplichtig zou zijn, moet de dienst stedenbouw dit vooraf op papier bevestigen.
- N.a.v. de vraag omtrent de Velux-ramen deelde de dienst stedenbouw mee dat de bouwvergunning van de Res. Lighthouse 1 mogelijks niet helemaal in orde zou zijn. Dit moet nader onderzocht worden. De vergadering beslist dat, voor zover als nodig, een architect (bvb. arch. Jan De Graeve) moet aangesteld worden om het nodige te doen om de vergunning te regulariseren. Dit zou kunnen op basis van de plannen die beschikbaar zijn bij het notariaat Dusselier. (nota van de voorzitter bij het tekenen van het verslag: de aanstelling van een

architect door de VME is niet nodig als er geen klacht is van Stedebouw tegen de VME Lighthouse. Graag overleg indien nodig).

- Wat betreft de nodige aanpassingswerken voor de plaatsing van grotere Velux-ramen moet een architect zich vooraf garant stellen voor de stabiliteit. De afmetingen van de nieuwe Velux-ramen zouden de volgende afmetingen hebben: Veluxen 1,14 m breedte op 2,52 m hoogte (2 Veluxen naast elkaar aan de kant van de Mimosastraat en 1 Velux aan de kant van de Duinbergenlaan).

Mits alle bovengenoemde punten in orde worden gebracht, bevestigt de vergadering unaniem, op 1 stem na voor een gemandateerd appartement, haar akkoord met de voorgestelde aanpassingen.

+ zie consultatie pagina 4

3. Schilderwerken ramen, in navolging van de vorige Algemene Vergadering wordt het aspect omtrent de kleur opnieuw besproken + stemming

Op de vorige Algemene Vergadering werd beslist om het buitenschrijnwerk aan de straatzijde te heroliën of te herschilderen.

Er was nog geen definitieve beslissing hieromtrent.

Prijzen van schilder N. De Groot die de vorige schilderwerken heeft uitgevoerd:

- 1) Oliën: 8.200 € excl. BTW.
- 2) Schilderen: 14.930 € excl. BTW

Na bespreking beslist de vergadering unaniem met de aanwezigen en de voor dit punt gemandateerden om het buitenschrijnwerk aan de straatzijdes te laten schilderen in de kleur van de balustrades. Immo Woestijn zal de Syndic laten weten of het mee doet (op eigen kosten en met factuur naar hem toe) voor de buitenschrijnwerken kantoren 01 en 02.

De werken zullen doorgaan in het najaar van 2019.

In de afrekening van het 2^e trimester zal er 600 € per appartement aangerekend worden als voorschot, uitgezonderd het app. 71 en Immo Woestyn 01/02. Voor zover als nodig kan het saldo tijdelijk voorgeschoten worden via het reservefonds.

De kosten voor het schilderen van de oversteek en voor de inkomdeur zijn gemeenschappelijk, alle anderen privatief aangerekend. I.f.v. de vraag van individuele eigenaars kunnen de ramen aan de aera op private kosten geolied worden. Ze dienen zich hiervoor aan te melden bij de syndicus.

Er zullen geen schilderwerken worden uitgevoerd aan de binnenzijde van de inkomdeur en aan de sasdeur.

4. Varia

a. Diverse kleinere werken

- Rond de deurmat moet een kader in roestvrijmetaal gemaakt worden met aan de deurzijde een boord van 5 cm en aan de andere zijdes 2 cm.
- In de inkom moet een klein bijkomend spiegeltje geplaatst worden op de plaats waar nu een gat is in de spiegel onder de videofonie.
- Er moet nagezien worden of de blustoestellen onderhouden werden.

b. Brandveiligheid: uit te voeren werken

- De voorzitter vraagt uitdrukkelijk aan de syndicus de blustoestellen dringend te laten controleren
- De noodbediening van het Velux-raam bovenaan in de trapzaal werkt niet. De connectoren zitten los in de verbindingdoos van de elektrische kast op het gelijkvloers. Het veluxraam moet van beneden geopend kunnen worden bij brand. De syndicus dient hiervoor actie nemen.

c. Verbouwingsreglement

Tijdens de voorbije Paasvakantie was er aanzienlijke hinder door verbouwingswerken. Op de volgende Algemene Vergadering zal een ontwerp van verbouwingsreglement besproken worden.

Gezien er geen punten meer op de agenda staan, en niemand meer het woord vraagt, heft de voorzitter de vergadering om 18.00 uur.

J. Vermeersch
Verantw. Beheer

K. Jodts
Gedel. Bestuurder
Immo Cauwe

Dhr.
Voorzitter BAV 20.4.2019
VME Res. Lighthouse


3/05/19

Beste Johan,

Goed ontvangen!

U mag het verslag van de BAV residentie Lighthouse dd 20/04/2019 versturen op voorwaarde dat u het volgende bijschrijft:

Uit de mail van Stedenbouw dd 7 mei 2019 blijkt dat de veluxramen in de studio 7/1 residentie Lighthouse zonder bijkomende vergunning mogen geplaatst worden. De aanvrager van deze werken engageert zich om alle voorschriften van het besluit van Vlaamse regering dd 16/07/2010 eerbiedigen, nl:

HOOFDSTUK 2 Handelingen in, aan en bij woningen
Artikel 2.1. (23/02/2017- ...)

Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de volgende handelingen :

2° handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijziging van het fysiek bouwvolume aan zijgevels, achtergevels en daken;

De aanvrager zal tevens hiervoor een architect schriftelijk laten bevestigen dat de stabiliteit van het dak niet in het gedrang komt en dat waterdichtheid van het dak volgens de regels der kunst wordt/ werd uitgevoerd. Alle kosten hieromtrent worden gedragen door de aanvrager.

Met vriendelijke groeten



Elisabethlaan 223
8300 Knokke-Heist
Tel. 050 / 62.19.20
Fax 050 / 61.40.85
immo@immo-cauwe.be
www.immo-cauwe.be

Notulen van de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Res. Lighthouse, gehouden op zaterdag 21 december 2019 om 10.30 uur in de kantoren van Immo Cauwe Duinbergen, Elizabetlaan 223 te 8300 Knokke-Heist

Agenda

1. Aanwezigheidslijst en volmachten – Aanstellen voorzitter en secretaris van de vergadering

8	mede-eigenaars, vertegenwoordigend	1266	/2.000sten zijn aanwezig;
2	mede-eigenaars, vertegenwoordigend	351	/2.000sten zijn geldig
—	vertegenwoordigd door volmacht		
10	Totaal	1617	/2.000sten

De vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over de punten van de agenda.

Voorzitter vergadering: dhr.

Secretaris: J. Vermeersch, Immo Cauwe

2. Goedkeuring rekeningen 4^e trim. 2018 – 1^e, 2^e en 3^e trim. 2019 / Goedkeuring balans en budget / Kwijting aan rekeningcommissaris en syndicus

Bovengenoemde rekeningen werden nagezien door dhr. Hij heeft hiervan een verslag opgesteld dat op de website werd verspreid en met de aanwezigen integraal wordt doorgenomen.

Volgende opmerkingen worden gegeven:

- Alles werd correct geregistreerd
- Er staat nog een bedrag open van 380 € van appartement 22
-

Bovengenoemde rekeningen met bijhorende balans worden unaniem door de vergadering goedgekeurd en er wordt kwijting gegeven aan de commissaris en aan de syndicus.

Tijdens de voorbije 4 trimesters werd € 17.045,54 besteed voor de gewone kosten. Als budget voor het komend werkjaar keurt de vergadering een bedrag goed van € 17.000.

3. Bespreking diverse wettelijke verplichtingen, toelichting en beslissingen

a. Nieuwe wet mede-eigendom / aanpassing contract beheer / voorstel voor maximale communicatie per mail

Sedert 1 januari 2019 werd de wet op de mede-eigendom opnieuw aangepast. Hieromtrent wordt een korte toelichting gegeven. Volgende aanpassingen zijn o.m. voorzien:



- Verplicht reservefonds, behalve indien met $\frac{3}{4}$ meerderheid beslist wordt er geen op te richten.
- Meer machtiging voor de syndicus bij invordering van achterstallen.
- De vermindering van de $\frac{3}{4}$ meerderheid tot een $\frac{2}{3}$ meerderheid voor het nemen van bepaalde beslissingen.
- Verplichting aan de syndicus om tarifiering van extra diensten vast te leggen in de overeenkomst met de gemeenschap.

Het contract i.v.m. het beheer moet aangepast worden. Immo Cauwe zal een aangepast voorstel voorleggen via de website. Alle mede-eigenaars kunnen tot 3 weken na verspreiding hun opmerkingen hierop meedelen. Daarna zullen deze opmerkingen geëvalueerd worden door dhr. Malchair.

Dhr. Malchair krijgt van de vergadering unaniem volmacht om het aangepast contract te ondertekenen.

De syndicus stelt voor om de communicatie voortaan maximaal per mail te laten verlopen. Na bespreking gaat de vergadering hiermee unaniem akkoord.

b. Bevestiging (of vervanging) mandaten Raad van Mede-eigendom en commissaris

Dhr. _____ r blijft voorzitter en rekeningcommissaris.

Dhr. _____ en dhr. l _____ s zijn bijzitters.

c. Mandaat tot ondertekenen GDPR- overeenkomst

In het kader van de wet op de privacy moet ook een nieuwe overeenkomst tussen de gemeenschap en de syndicus opgemaakt en ondertekend worden.

Ook hiervan zal de syndicus een ontwerp via de website verspreiden. De eigenaars zullen 3 weken de tijd hebben om hierop te reageren.

De opmerkingen zullen geëvalueerd worden door dhr. Malchair krijgt volmacht van de vergadering unaniem volmacht om de overeenkomst te ondertekenen.

d. Dakisolatienorm

De vergadering beslist om dit te laten nazien en te weten te komen welke werken noodzakelijk zouden zijn. Dit zal dan besproken worden op de volgende Algemene Vergadering.

e. EPC gemeenschappelijke delen

Tegen 2022 moet er ook een EPC-certificaat voor de gemeenschappelijke delen worden opgesteld. Deze problematiek zal besproken worden op een volgende Algemene Vergadering.

f. Elektrificatiekeuring gemeenschappelijke delen

De elektrificatie van de gemeenschappelijke delen moet gecontroleerd en waar nodig aangepast worden, zodat ze kan gekeurd worden met een blanco keuringsverslag. Het gaat hierbij o.m. om de aarding, de zekeringen, de elektrische schema's, ... De vergadering gaat hiermee akkoord.

g. Risico-analyse lift

Om de 15 jaar moet een nieuwe risicoanalyse van de liften worden opgesteld. De vorige werd opgemaakt op 25 juni 2019. Hierin staan volgende punten vermeld: verlichting moet versterkt worden en nog enkele kleine aanpassingen. Op de volgende Algemene Vergadering zal een prijsofferte voor de nodige aanpassingswerken besproken worden.

h. Brandpreventie, o.a. vervanging blustoestellen en verplichting rookmelders per appartement

Het onderhoud van de brandpreventiemiddelen wordt uitgevoerd. Wel is er een nieuwe verplichting om in alle woonéenheden een rookmelder te hebben, ook als men niet verhuurt. Alle eigenaars worden verzocht hiervoor het nodige te doen door aankoop en plaatsing van degelijke rookmelders waarvan de levensduur van de batterijen minstens 10 jaar bedraagt.

Blustoestellen moeten vervangen worden, dit zou komen op ongeveer 1000 €/ 9 stuks in totaal, voor levering van de nieuwe en het wegnemen van de oude toestellen.(offerte Ansul)

4. Bespreking verdere renovatie eerste inkomhall, stemming

Eerder werden renovatiewerken in de inkom uitgevoerd. Er werd beslist om de tegels te vervangen en het maken van een kader voor de vloermat tot aan de volgende voegen.

Er wordt overwogen om nieuwe brievenbussen te laten plaatsen. De syndicus vraagt om voorstellen binnen te brengen., qua materiaalkeuze enz., zodat we offertes kunnen voorleggen. Graag ook prijsoffertes op basis van de Condor. Graag ook schilderwerken of vervanging van de inkomdeuren.(glazen inkomdeuren met deurpomp)

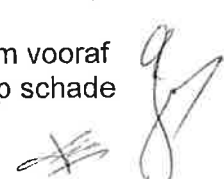
De vergadering beslist om voor alle offertes te bekijken en deze te bespreken op de volgende Algemene Vergadering.

5. Bespreking nieuw ontwerp verbouwingsreglement, stemming

Tijdens het voorbije jaar werden diverse verbouwingen uitgevoerd. Hierbij liep er geregeld iets verkeerd. Daarom wordt voorgesteld een verbouwingsreglement op te stellen en goed te keuren.

Hierin moet o.m. het volgende vermeld worden:

- De gemeenschap en de syndicus moeten vooraf ingelicht worden van geplande verbouwingen.
- Indien constructieve werken of andere zaken die de gemeenschap aanbelangen voorzien worden, moet vooraf het akkoord van de gemeenschap gevraagd en bekomen worden.
- In geval van risico op schade wordt de betrokken eigenaar verzocht om vooraf plaatsbeschrijvingen te maken van de appartementen waar er risico op schade zou kunnen zijn.



- Er mag niet gewerkt worden tijdens de weekends, verlengde weekends en schoolvakanties. Op werkdagen mag er gewerkt worden van 8 u. tot 19 u.
- Het af- en aanvoeren van bouwmaterialen moet gebeuren via een buitenlift. De werklieden en hun klein gereedschap kunnen gebruik maken van de personenlift mits voldoende bescherming. Ook de inkomhall en de overloop moeten op een passende manier beschermd worden.
- Enkel de betrokken eigenaar is verantwoordelijk tegenover de gemeenschap. Uiteraard moet hij wel de nodige instructies geven aan zijn aannemer(s).
- Er moet steeds over gewaakt worden dat er geen stofhinder kan ontstaan naar de gemeenschappelijke delen en naar de andere appartementen. Het is dan ook van groot belang om ventilatie- en deuropeningen tijdens de werken dicht te doen.
- In geval van schade, moet dit onmiddellijk gemeld worden aan de syndicus.
- Bij bevuiling van de gemeenschappelijke delen, moet de betrokken eigenaar in staan voor het opkuisen hiervan. Indien dit niet gebeurt, is de syndicus gemachtigd dit te laten doen op kosten van de betrokken mede-eigenaar.
- Alle maatregelen die gevolg zijn van de werken zijn op rekening van de eigenaar die de verbouwingen doet.

De vergadering gaat unaniem akkoord met dit verbouwingsreglement. Er is ook een aangepaste versie van het reglement inwendige orde opgemaakt. Dit zal verspreid worden via de website, zodat alle eigenaars hiervoor de kans krijgen hierop opmerkingen te formuleren. Na 3 weken zullen de opmerkingen geëvalueerd worden en zal het reglement officieel worden.

6. Bespreking problematiek kelders, wie heeft welke kelder, stemming

N.a.v. een recente verkoop, is discussie gerezen omtrent wie welke kelder heeft. Twee eigenaars claimen dezelfde kelder.

De eigenaars worden verzocht in hun aankoopakte te controleren welk nummer hierin vermeld staat. Tevens wordt gevraagd wie over een plan met keldernummers beschikt, zowel aan de kant Lighthouse 1 als aan de kant Lighthouse 2.

Op basis van de bekomen informatie zal bekeken worden of er in de officiële beschikbare documenten al dan niet tegenstrijdigheden zijn.

7. Bespreking voorziene verkoop app. 71, vergunningen, stemming

In het voorjaar van 2019 werd een Buitengewone Algemene Vergadering gehouden m.b.t. de voorziene verkoop van app. 71. De kandidaat-koper heeft de intentie om een wijziging uit te voeren aan de dakramen. De dienst stedenbouw is niet bereid een vergunning af te leveren omdat de oorspronkelijke vergunning van de Res. Lighthouse 1 niet in orde is.

Hieromtrent werden besprekingen gehouden met Immo Woestyn (verkopend kantoor), de dienst Stedenbouw, arch. A. Nys en syndicus Immo Cauwe.

Arch. A. Nys schrijft hierover het volgende:

"Ik wil gerust dit dossier behartigen maar ik kan op voorhand geen zekerheid geven dat ik deze vergunning inderdaad bekom.

Het is moeilijk om in te schatten hoeveel werk hierbij nodig is, maar zowiezo zal men vragen om een nieuwe bouwaanvraag vergunning op te stellen via het digitaal omgevingsloket en de plannen dus

digitaal in te dienen. Indien we de papieren versie van de plannen hebben, kunnen we deze overtekenen in ons programma en moeten we niet opmeten ter plaatse, hetgeen het werk reeds vereenvoudigt. Maar we zullen wel de plannen moeten hertekenen!

Zo ik het goed begrijp moeten dus zowel Lighthouse 1 als Lighthouse 2 opgetekend worden: men kan immers geen bouwvergunning aanvragen voor een gebouw dat op een gedeelte van een kadastraal perceel staat waar een ander gebouw op staat.

De totaliteit zal samen als 1 gebouw beschouwd worden, denk ik, en op deze manier zal er een volledig nieuwe bouwvergunning moeten aangevraagd worden waarbij men het volume wijzigt van het originele gebouw (Lighthouse 2) en het aantal appartementen van het originele gebouw. Men keurt dan een nieuwe toestand goed dat een gewijzigde situatie is van een bestaande toestand, zoals een verbouwing.

De andere optie is dat men een bouwvergunning goedkeurt voor een nieuw gebouw (Lighthouse 1), op een gedeelte van een perceel waar reeds een gebouw op staat (Lighthouse 2). Maar ook in dat geval zal de Lighthouse 2 volledig moeten opgetekend worden om aan te tonen dat de gebouwen op elkaar afgestemd zijn en architecturaal een geheel vormen.

Er zullen verschillende besprekingen met stedenbouw nodig zijn. Hopelijk werkt Jean-Pierre Vantorre nog op stedenbouw want hij zal vermoedelijk best kunnen doorgeven op welke manier het regularisatiedossier moet opgesteld worden.

In dien verstande is het toch geen eenvoudig dossier en lopen de ereloonkosten op. Ik kan de afmetingen van het hoekgebouw niet goed zien maar denk dat het ongeveer $4,5 \times 20 \text{m} = 90 \text{m}^2 \times 8 = 720 \text{m}^2$

Rekening houdende met een bouwkost van 1600 per $\text{m}^2 = 1.152.000,00$ euro

Kost bouwaanvraag 2% van de bouwkost = 23.040,00 euro hetgeen ik wil afronden naar het forfaitaire bedrag van 15.000,00 euro + BTW 21%

Het zijn voornamelijk de tekenkosten (van de beide blokken) en de onzekerheid over het dossier dat maakt dat het ereloon hoog ligt.

Indien ik dit fout inschat, kan ik het ereloon natuurlijk aanpassen. Maar daarvoor dien ik eerst besprekingen te voeren met stedenbouw. "

De voorzitter, dhr. r, heeft de officiële documenten in dit verband nagelezen. Hij wijst er op dat het gemeentebestuur van Knokke-Heist destijds in de fout gegaan is bij de nieuwbouw Res. Lighthouse 1. De oorspronkelijke vergunning werd omwille van fouten na een gerechtelijke procedure vernietigd. Dit werd nooit betekend tegenover de gemeenschap. De promotor deed niet het nodige om een regularisatie te bekomen. Het is dan ook niet aan de VME Res. Lighthouse om nu kosten te maken om deze problematiek te laten regulariseren.

Immo Woestyn deelt mee dat in de huidige toestand, aktes voor verkopen van de appartementen in de Lighthouse 1 niet kunnen verleden worden.

De syndicus vraagt wie de kosten van architect en eventueel juridische kosten ten laste zal nemen. Immo Woestyn vraagt dat deze kosten en zorgen ten laste zouden zijn van de gemeenschap. Na bespreking stelt dhr Matthijs volgend voorstel voor: De aanvraag en de opvolging voor het regularisatiedossier wordt gedaan door eigenares Wanjura en/of immo Woestyn, in naam van de VME. De kosten worden door hen voorgeschoten en bij regularisatie is de VME bereid om de kosten tot een maximum van 15.000 € plus 21 % BTW terug te betalen. Deze beslissing wordt unaniem genomen.



8. Bespreking vraag voor schilderen gevels in witte kleur, op termijn, stemming

Tijdens het voorbije jaar werd het buitenschrijnwerk geschilderd in de kleur van de balustrades.

Dhr. Beeck vraagt dat de gevels op termijn wit zouden geschilderd worden, dit zoals de andere residenties in de omgeving.

Dit wordt besproken onder de aanwezigen. Er wordt op gewezen dat het momenteel niet nodig is om te schilderen of vrezen voor de onderhoudskost.

Na bespreking wordt beslist om toch 2 geactualiseerde offertes op te vragen met de nodige garantie, zodat hier dan kan over beslist worden bij de volgende vergadering.

9. Bespreking diverse kleinere werken

Bij alle appartementen moet er een afwerkingsplaat achter de parlofonie geplaatst worden.

10. Bepalen datum volgende Algemene Vergadering

De volgende Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 12 december 2020 in de kantoren van Immo Cauwe Duinbergen.

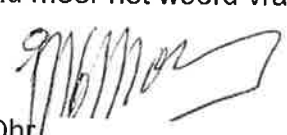
11. Varia

Verhuring van kort verblijf (zoals via Air B&B) wordt niet toegestaan.

Gezien er geen punten meer op de agenda staan, en niemand meer het woord vraagt, heft de voorzitter de vergadering om 13. uur.

J. Vermeersch
Verantw. Beheer
Immo Cauwe

K. Jodts
Gedel. Bestuurder


Dhr.
Voorzitter AV 21.12.2019
VME Res. Lighthouse

Notulen van de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Res. Lighthouse, gehouden op 10 december 2022 om 10u00 uur in de vergaderzaal van Immo Cauwe Duinbergen, Elizabetlaan 223 te 8301 Duinbergen.

Verwelkoming

Aanvang Algemene Vergadering: 10u10

We verwelkomen ook de nieuwe eigenaar Christian Martens van appartement 31.

1. Verwelkoming – tekenen aanwezigheidslijst – afgifte volmachten

8mede-eigenaars,	1069/2.000sten zijn aanwezig;
2mede-eigenaars,	261/2.000sten zijn geldig vertegenwoordigd door volmacht

Totaal 1330/2.000sten

De vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over de punten van de agenda. De eigenaars stellen zich eens allemaal voor.

2. Aanstellen voorzitter en secretaris van deze Algemene Vergadering – stemming

De vergadering stelt unaniem dhr. [naam] aan als voorzitter van deze Algemene Vergadering en Immo Cauwe als secretaris.

3. A. Goedkeuring boekhouding – kwijting rekeningcommissaris en syndicus – aanstellen rekeningcommissaris – goedkeuring balans en budget – reservekapitaal – stemmingen

Bovengenoemde rekeningen werden doorgestuurd naar dhr. [naam].
Dhr. Malchair licht de AV een samenvatting toe wat betreft de rekeningen. De samenvatting worden aan de notulen toegevoegd.

Er werden geen opmerkingen gegeven, de boekhouding van afgelopen boekjaren 19/20, 20/21 en 21/22 worden unaniem goedgekeurd.

Het werkkapitaal zal eenmalig verhoogd worden met 2500 euro gedurende de periode van de volgende 4 trimesters, te verdelen volgens de quotiteiten.

Kwijting aan rekeningcommissaris en syndicus Immo Cauwe – stemming

De vergadering geeft unaniem kwijting aan de rekeningcommissaris dhr. Malchair en aan de syndicus Immo Cauwe.

Aanstellen rekeningcommissaris

De vergadering kiest unaniem voor dhr. [naam], als rekeningcommissaris voor het volgend boekjaar.

Goedkeuring balans en budget – reservekapitaal

De uitgaven van afgelopen boekjaar bedragen een som van € 21 749,02.



De vergadering gaat akkoord met een budget van € 24 000 voor volgend boekjaar, dit voor de gewone uitgaven; rekening houdend met de stijgende prijzen.

De huidige stand van het reservekapitaal bedraagt € 24 410,68 (28.11.2022).

Vorig jaar hebben we € 1991,32 opgevraagd voor de werken aan de noodverlichting.

Het spaarritme zal aangehouden worden zoals gewoonlijk.

3. B. Stand van zaken openstaande saldo - bespreking – eventueel te ondernemen stappen – stemming

van appartement 61 en 71 is overleden in januari 2021. De erfgenamen hebben de erfenis afgewezen.

De syndicus heeft de FOD, dienst Erfloze Nalatenschappen gecontacteerd maar zij hebben geen dossier ontvangen.

Het dossier is wel via hen terecht gekomen bij het advocatenkantoor Belexa, dewelke de belangen van BNP Paribas (ook schuldeiser) verdedigt.

Zij hebben een verzoek ingediend tot aanstelling van een curator, dit is nog in behandeling bij de rechtbank.

Zodra een curator is aangesteld in dit dossier, kan deze de afwikkeling van de nalatenschap op zich nemen.

De syndicus kijkt op regelmatige tijdstippen in het Belgisch Staatsblad, maar tot op heden zonder resultaat. De advocaat van BNP brengt ons op de hoogte zodra er meer nieuws is.

Het openstaand saldo bedraagt op dit moment € 5 651,43.

4. Bespreking wettelijke verplichtingen, toelichting en beslissingen

a. Wettelijke verlenging mandaat syndicus Immo Cauwe – stemming

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord voor de verlenging van het mandaat van de syndicus voor een periode van 3 jaar met wederzijdse opzegmogelijkheid op elk moment zonder verbrekingsvergoeding.

b. Herbenoeming aanstelling leden van de Raad van Mede-eigendom – stemming

In de residentie Lighthouse is er geen RvM.

c. EPC gemene delen

Het EPC van de gemene delen werd opgesteld en gedeeld op het portaal/site. Dit was wettelijk verplicht om te doen voor begin 2023.

Deze voldoet niet aan de energiedoelstelling van 2050 waardoor alle schildelen een oranje/gele kleur verkrijgen (dak, muren, beglazing, deuren, panelen en vloeren). Momenteel zijn er hieromtrent geen wettelijke verplichtingen. Dit zal in de komende jaren hoogstwaarschijnlijk veranderen waardoor er zal moeten geïsoleerd/geïnvesteerd worden.

We komen hierop terug onder puntje 6.



d. Glasvezelkabel

De Syndicus licht de omschakeling naar glasvezelkabel toe. Proximus zal ons een voorstel bezorgen waarin de kabel hoogstwaarschijnlijk wordt getrokken via de gemeenschappelijke delen (de trapzaal bijvoorbeeld) of de kokers en zo tot aan de appartementen.

Als het voorstel van Proximus het tracé voorziet via de trappenhal dan zal de syndicus het verslag voorleggen aan de mede-eigenaars. Als het tracé via de koker kan dan hebben we mandaat om dit goed te keuren.

e. Asbestinventaris/attest

Inzake verkoop van een appartement is er nu al een asbestattest verplicht.

Deze is aangevraagd bij OCB voor de gemeenschappelijke delen en staat ingepland op 22.12.2022.

Zodra de syndicus het attest ontvangt, dan wordt deze op het portaal gezet ter inzage.

5. Opfrissen van de vloer in eerste gedeelte inkomhal – bespreking

De vloer die er nu ligt is van kerlith en is beschadigd en de gebruikte kleur bestaat niet meer. Het is niet goed gelegd en is niet voldoende ondersteund.

De vloer dateert van een aantal jaar geleden.

De vergadering beslist hier om eerst een nieuwe vloer te voorzien, dit in een passende kleur en uitzicht als de huidige vloer, rekening houdend met de vloermat. Er is tevens een deurmatprofiel te voorzien.

Op deze vergadering wordt een principiële beslissing genomen met een meerderheid van 2/3den.

Uitvoering in het voorjaar, liefst voor het seizoen van 2023.

Hiervoor zal de syndicus offerte opvragen, wij voorzien ook keuze in stalen. Deze zullen meegedeeld worden per digitale weg. De keuze van de meerderheid zal weerhouden worden.

Er worden opmerkingen gegeven over de voordeur, deze is vervormd en heeft een spleet.

Eerst de vloer aanpakken en nadien een nieuwe voordeur met een nieuw glas (ook de andere deur). Voor de deur zal de syndicus een offerte voorzien op de volgende AV.

Er wordt gevraagd welke type deur de voorkeur heeft. Aluminium deur in het grijs zoals bij Immo Woestyn.

Deur zal alvast afgeschaafd worden en eventueel voorzien worden van een borsteltje.

6. Mogelijkheden omtrent energiebesparing – bespreking

De energieprijzen blijven stijgen, daarom is er de interesse om de verschillende mogelijkheden te bekijken omtrent energiebesparing voor de gemeenschappelijke delen (alook privaat).

Hiervoor voorziet de syndicus alvast een voorstel voor het plaatsen van zonnepanelen.

Er kunnen voor deze residentie ongeveer een 20 zonnepanelen worden voorzien, dit voor het verbruik van de gemeenschappelijke delen. Het verbruik kan dan eventueel verkocht worden aan de particulieren.


3

De kostprijs hiervan komt op ongeveer een € 11 000. Dit voorstel wordt momenteel niet verder besproken.

Het gebouw dateert van het jaar 1991, isolatie zal ook niet meer volgens de huidige normen zijn.

Is er interesse om hieromtrent iets te ondernemen, zo ja welke stappen worden er genomen?

De vergadering beslist om alvast een sondering uit te voeren aan het dak, dit ter hoogte van de twee bovenste appartementen en op het stuk gemeenschappelijk deel.

Om privaat verbeteringen te doen, is het vervangen van de ramen en/of glas alvast een groot voordeel.

Hiervoor zal de syndicus een offerte opvragen om de eigenaars de kost hiervan alvast te informeren.

7. Bepalen datum en uur volgende Algemene Vergadering

De volgende Algemene Vergadering zal plaatsvinden op zaterdag 9 december 2023 om 10 uur in de vergaderzaal van Immo Cauwe.

8. Varia

a. Werking lift

Mevrouw Genin laat weten dat de lift niet altijd reageert.

Situatie als volgt:

Zich verplaatsen met de lift (van het tweede verdiep) naar kelder is geen probleem, maar om van de kelder terug naar het verdiep te gaan weigert de lift en moet je dan op een andere knop drukken.

De syndicus vraagt of er nog eigenaars zijn die dergelijke zaken/situaties voor hebben met de lift.

Geen enkele eigenaar heeft hier geen opmerkingen over.

b. Kuisen- en of onderhoud binnenkoer

Er werd een opmerking gegeven door mevrouw Lambotte dat er een doordringende geur op de binnenkoer rondhangt. Ze vraagt of er geen mogelijkheid is tot reinigen/schoonmaken van de binnenplaats.

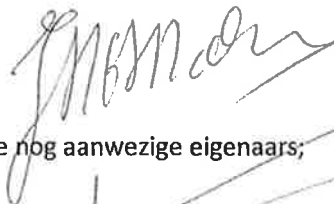
Het probleem is een combinatie van de syphon (er zit geen water in het putje/syphon) en uitwerpselen van de meeuwen.

De vergadering stelt voor om de poetsploeg te vragen of ze een maal per jaar het koertje *te kunnen* kuisen. Toegang tot het koertje kan enkel via het appartement van mevrouw Mens en dus moet er een akkoord komen van mevrouw Mens om de poetsploeg toegang te verlenen.

Gezien er geen punten meer op de agenda staan, en niemand meer het woord vraagt, heft de voorzitter de vergadering om 11U40 uur.

4 

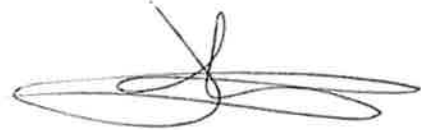
Voorzitter AV Lighthouse
Mede-eigenaar app.52



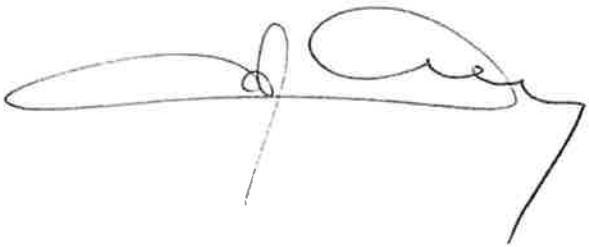
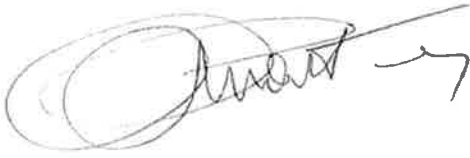

Dagelijks Beheer
Deirdre Vermote



Gedel. Bestuurder
Kurt Jodts



De nog aanwezige eigenaars;



Notulen van de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Res. Lighthouse, gehouden op 9 december 2023 om 10u00 uur in de vergaderzaal van Immo Cauwe Duinbergen, Elizabetlaan 223 te 8301 Duinbergen.

Verwelkoming

Aanvang Algemene Vergadering: 10u10

1. Verwelkoming – tekenen aanwezigheidslijst – afgifte volmachten

4 mede-eigenaars, 646 /2.000sten zijn aanwezig;
4 mede-eigenaars, 522 /2.000sten zijn geldig vertegenwoordigd door
volmacht

8/13 1168 /2.000sten

De vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over de punten van de agenda.

2. Aanstellen voorzitter van deze Algemene Vergadering – stemming . aanstellen secretaris van deze Algemene Vergadering – stemming

De vergadering stelt unaniem dhr. _____ an als voorzitter van deze Algemene Vergadering en Immo Cauwe als secretaris.

3. Goedkeuring boekhouding afgelopen werkjaar 2022/2023 – stemming – evaluatie werk- reservekapitaal – vastleggen budget 2023-2024 – stemming

- **Controle boekhouding – meedelen vaststellingen – stemming**

Bovengenoemde rekeningen werden doorgestuurd naar dhr. _____ r.

Er werden geen opmerkingen doorgegeven.

De vraag wordt gesteld of de facturen op het portaal mogen worden opgeladen ter inzage van de mee-eigenaars. De Syndicus zal dit navragen.

Er werd een extra kost aangerekend voor het houden van een vergadering met de beheerder, hier gaan de mede-eigenaars niet mee akkoord. Dit zal nadien worden besproken.

Het appartement van Wanjura heeft nog steeds een openstaand saldo t.w.v. € 8 846,25.

De stand van zaken zal worden toegelicht onder punt 5 van de dagorde.

De vergadering is akkoord met de boekhouding, onder voorbehoud van bovenvermelde opmerkingen.

- Evaluatie werkkapitaal

De uitgaven van afgelopen boekjaar bedroegen € 22 398,31.

Er zijn geen uitzonderlijke uitgaven gespendeerd geweest.

Indien er uitzonderlijke uitgaven zijn in het volgend werkjaar zal er bijkomende opvraging gebeuren.



- Spaarritme reservefonds (min 5% gebaseerd op gewone uitgaven) – stemming

De huidige stand van het reservekapitaal bedraagt € 28 379,32 (dd. 7/12/2023).

Het spaarritme zal aangehouden worden zoals gewoonlijk, de vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

- Bepalen budget 2023-2024 – stemming

De vergadering gaat akkoord met een budget van € 24 000 voor volgend boekjaar, dit voor de gewone uitgaven.

- Kwijting rekeningcommissaris en Syndicus Immo Cauwe – stemming

De vergadering geeft unaniem kwijting aan de rekeningcommissaris dhr. Malchair en aan de syndicus Immo Cauwe.

- Aanstellen rekeningcommissaris volgend boekjaar – stemming

De vergadering kiest unaniem voor dhr. Malchair als rekeningcommissaris voor het volgend boekjaar.

4. Wettelijke verplichtingen

- Asbestinventaris attest

Vanaf mei 2025 is een asbestinventaris attest verplicht bij verkoop of verhuur. De Syndicus heeft alvast het nodige gedaan voor de gemene delen.

Voor de VME Lighthouse zou er één beperking zijn genoteerd, namelijk bij onderdeel 'lift en dak' daar er geen toegang was tot dak en liftmachinekamer.

De vergadering vraagt of de keurder opnieuw kan langsgaan om het dak te inspecteren en het verslag aan te passen met zijn bevindingen.

Tevens zal er worden gekeken of er een sleutelkluisje kan gehangen worden bij de deur die toegang geeft tot de liftmachinekamer.

5. Stavaza dossier Wanjura – toelichting – eventueel te ondernemen stappen – stemming

Ten verzoek van NV BNP Paribas Fortis door de rechtbank is notarisbureau Dusselier aangesteld om de appartementen openbaar te verkopen.

De voorbereidende werken zijn opgestart, men vermoedt dat de openbare verkoop zal plaatsvinden in het voorjaar 2024.

Wat de verdeling van de verkoopopbrengst betreft heeft de notaris nog geen duidelijk zicht op de schuldeisers.

De VME Residentie Lighthouse heeft een hypotheccair voorrecht voor het lopend boekjaar en hetgeen er aan voorafgaat. De overige schuld valt samen met de andere chirografaire schuldenaars.



6. Werken gemeenschappelijke delen (o.a. vloer inkom, drukpomp...) – bespreking offertes – stemming

- Vernieuwen van inkomvloer

De vloer die er nu ligt is van kerlita en is beschadigd. De Syndicus heeft in samenspraak met de voorzitter verschillende offertes opgevraagd, waar de firma Coudeville, gelegen in Knokke het beste uitkwam. De prijs voor het vernieuwen van de vloer komt op € 2 821.01.

Hierbij een omschrijving van de werken:

OMSCHRIJVING	AANTAL	STUKPRIJS	TOTAAL
Betref: vernieuwen vloer inkom tot aan sasdeur (1,75x2,4m = 4,2m ²)			
Residentie Lighthouse / Minusastraat 2-4 /8300 Knokke-Heist			
uitbreken bestaande vloer tot op betonnen drangvloer en wegvoeren sloopafval	4.20 m2	108.33	454.99
vlak uitwerken cementchupe	4.20 m2	114.87	482.45
inwerken vloertrakader	1.00	151.80	151.80
verlijmen en opvoegen vloertegel 100x100cm	4.20 m2	155.57	653.39
afkitten tussen vloer en wandbetogeling	1.00	115.20	115.20
voorstel vloertegel Cotto d'este Kerlita champagne 5mm plus 100x100cm	6.00 m2	109.00	654.00
vloertrakader + econotapis mat eencokleur 80x60cm	1.00	149.50	149.50
tegels online terug te vinden op https://www.cottodeste.be/verzameling/ehuny stalen kan ik bezorgen			

De vergadering gaat unaniem akkoord deze werken toe te wijzen aan de firma COUDEVILLE. Er zal nog worden gevraagd om de deurmat iets groter te maken (80x100) en om deurstops te voorzien.

De Syndicus geeft ook nog door aan de firma dat er een hoogte verschil van een millimeter moet zijn tussen de dorpel en vloer en dat er zeker een hoogte verschil van twee millimeter tussen deur en vloer moet zijn.

De werken zullen worden uitgevoerd in het voorjaar 2024.

- Vernieuwen van de voordeur

De Syndicus heeft een offerte opgevraagd bij o.a. de firma B-Works.

Echter hebben we tot op heden nog geen voorstel kunnen bemachtigen.

De vergadering geeft aan eens te proberen bij de firma BELISOL en andere.

De vergadering gaat akkoord om het budget voor de nieuwe voordeur vast te zetten op maximum € 3 000.

Het voorstel zal dan ter info digitaal worden meegedeeld aan de mede-eigenaars.

Op 18 februari is de voordeur bijgeregeld opdat deze weer goed in het slot zou vallen.

Ze blijft wel nog steeds klemmen aan de deurmat, dit zal wellicht opgelost zijn na de werken aan de vloer.

De deurpomp van de sasdeur moet worden bijgeregeld, ze slaat te hard of te rap toe.

- Vernieuwen van de drukpomp

In de week van 7 augustus is er een lek aan de drukpomp opgemerkt in het vuilnislokaal.

Daar de pomp zijn ouderdom heeft en versleten is hebben we prijzen opgevraagd voor het vernieuwen van de drukpomp.

De offerte van Denny Dobbelaere komt op € 5 252,30 incl. BTW.

De offerte van H2O Vermandele komt op € 5 083,- excl. BTW.



De vergadering gaat unaniem akkoord de offerte van H2O Vermandele goed te keuren. Dit mag meteen worden uitgevoerd.

Alle projecten bovenvermeld (vloer – deur – drukpomp) zullen worden betaald met de middelen van het RF.

7. Evaluatie onderhoudscontracten – stemming

Er wordt gevraagd of er opmerkingen zijn m.b.t. het onderhoud in de residentie Lighthouse. Dhr. Malchair maakt de opmerking dat de liftinstallatie is afgekeurd door het keuringsorganisme, de Syndicus heeft hiervoor al een goedgekeurde offerte bezorgd aan de firma HERBO om deze modernisatiewerken uit te voeren na risicoanalyse. Timing uitvoering van deze werken worden geschat op een wachttijd van min 12 maanden. Een kopie van de goedgekeurde offerte zal worden meegedeeld met de mede-eigenaars.

Als het vuilnis op zondag wordt opgehaald gebeurt het dikwijls dat de zakken lekken en dat dit dan een spoor achterlaat op de vloer. De vergadering vraagt aan de Syndicus of ze de poetsploeg hier attent op kunnen maken en de sporen meteen op te kuisen.

Bepaalde zaken die contractueel zijn vastgelegd worden niet gerespecteerd door de firma, zoals bijvoorbeeld het buitenzetten van het vuilnis die volgens het contract 2x in de week. De Syndicus doet hier het nodige voor.

8. Eventueel kleine onvoorzien werken – stemming

De vergadering vraagt de Syndicus om offertes op te vragen voor het isoleren van het dak zowel binnen als buiten tegen de volgende vergadering 2024.


9. Bepalen datum en uur volgende Algemene Vergadering


De volgende Algemene Vergadering zal plaatsvinden op vrijdag 6 december 2024 om 10 uur in de vergaderzaal van Immo Cauwe Duinbergen te Knokke.

10. Varia

De bouwvergunning van de residentie Lighthouse I voor het 7^{de} verdiep is in orde gebracht. De mail van de notaris zal worden doorgestuurd naar de mede-eigenaars ter info.

Gezlen er geen punten meer op de agenda staan, en niemand meer het woord vraagt, heft de voorzitter de vergadering om 11u50.


Voorzitter AV Lighthouse
Mede-eigenaar app.52


Dagelijks Beheer
Deirdre Vermote
Stijn d'Hollander

Gedel. Bestuurder
Kurt Jodts

Rekening	Omschrijving	Saldo DB	Saldo CR
400000	Eigenaars	8 991,55	
440000	Leveranciers		31,03
489100	Reservekapitaal		28 379,32
489200	Werkkapitaal		15 500,22
490200	Werkkapitaal terug te geven		1 044,21
492100	Stock - sleutels		90,00
494100	Water : later te verrekenen	989,95	
495160	Schadedossier 2022/0011		1 841,99
499100	Afrondingen	0,33	
552100	Zichtrekening	2 866,88	
552200	Spaarrekening	26 396,18	
610130	Telefoon - lift	93,09	
610501	Schoonmaak gebouw - volgens contract	1 282,63	
612101	Elektriciteit - algemene delen	478,00	
613001	Ereloon syndici - appartementen	1 010,14	
614000	Verzekering : brand	4 600,17	
614100	Verzekering : burgerlijke aansprakelijkheid VME (106,56	
616010	Administratiekosten syndicus	105,29	
749100	Opbrengsten bijzondere opdrachten		34,00
Algemeen totaal:		46 920,77	46 920,77

